ROMA

**Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda**
**Direzione Sport**
**U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva**
**E.Q. GESTIONE DEI PROCESSI FINALIZZATI ALL'AFFIDAMENTO DEGLI IMPIANTI SPORTIVI, MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA OVVERO MEDIANTE ACCORDI DI COLLABORAZIONE EX ART. 15 DELLA L. 241/1990 E CONVENZIONI. GESTIONE DELL'UFFICIO GARE, COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ VOLTE ALLA VALORIZZAZIONE DELL'IMPIANTISTICA SPORTIVA, DALLA PROGRAMMAZIONE ALL'ESECUZIONE.**
**Servizio Programmazione ed esecuzione di interventi di manutenzione, ristrutturazione ovvero nuova realizzazione di Impianti Sportivi - gestione procedure di affidamento impianti sportivi mediante appalti concessione, PPP, convenzioni, accordi ex art. 15 della L. 241/1990**
**Ufficio procedure affidamento mediante concessione, convenzioni e accordi collaborazione ex art. 15 della L. 241/90**

# Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QA/109/2025 del 20/02/2025

NUMERO PROTOCOLLO QA/16974/2025 del 20/02/2025

**OGGETTO: Determina a contrarre per l'affidamento in concessione, tramite Finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n.36/2023, del servizio di Progettazione Esecutiva, Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva Gestione dell'impianto sportivo capitolino sito in via Manduria n. 21 - Municipio V (SIS 5.8), da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nonché approvazione della documentazione di gara, nomina del RUP, individuazione dei profili professionali della Commissione Giudicatrice - Valore complessivo della concessione per la durata di 26 anni pari a € 15.433.614 al netto dell'IVA - Lotto Unico. CUI S02438750586202300389 Servizi - CUP J87D24000070005 Codice NUTS ITI43**

**IL DIRETTORE**

**SARA LO CACCIATO**

Responsabile del procedimento: SARA LO CACCIATO

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

SARA LO CACCIATO

**PREMESSO CHE**

l'Amministrazione Capitolina ha, tra i suoi obiettivi istituzionali, quello di programmare e promuovere iniziative ed interventi finalizzati alla diffusione dell'attività sportiva nella città di Roma, determinando condizioni di pari opportunità per l'accesso alla pratica dello sport di tutti i cittadini, finalizzato tra l'altro al raggiungimento e mantenimento della buona salute, nonché quale mezzo di maggiore aggregazione e prevenzione al disagio sociale;

Roma Capitale intende sostenere il mondo sportivo territoriale e stimolare la diffusione della pratica sportiva attraverso l'affidamento in gestione degli impianti sportivi, nel rispetto del Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale, approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 186 del 11 dicembre 2023;

Roma Capitale è proprietaria dell'Impianto Sportivo sito in Via Manduria n. 21, ricadente nel Municipio Roma V (SIS 5.8) classificato, ai sensi dell'art. 3 comma 4 del "Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale" approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 186 del 2023, come Impianto capitolino di rilevanza cittadina - ricadente nella Classe B, trattandosi di piscina inferiore a 50 metri;

secondo la succitata classificazione regolamentare, il già menzionato Impianto Sportivo presenta caratteristiche strutturali tali da renderlo compatibile con le disposizioni regolamentari la cui competenza amministrativa è demandata, ai sensi dell'art. 3 comma 8, alla Struttura capitolina competente in materia di sport e pertanto al Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda;

detto Impianto Sportivo rappresenta uno spazio di aggregazione e socializzazione per eccellenza del quartiere storico di Roma Quarticciolo;

il suddetto impianto, inattivo dal 2016, necessita di interventi di riqualificazione e potenziamento, al fine della rimessa in pristino e riapertura al pubblico;

è interesse dell'Amministrazione Capitolina garantirne sia il funzionamento in sicurezza che l'efficienza sotto il profilo energetico per l'importanza che tale infrastruttura sportiva riveste per la città di Roma come luogo di aggregazione e inclusione sociale e giovanile;

il Codice dei Contratti Pubblici D. Lgs. 36/2023 disciplina all'art. 174 l'istituto del Partenariato Pubblico e Privato (da ora per brevità PPP), e in particolare il comma 3 prevede espressamente che: *"Il partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale comprende le figure della concessione, anche nella forme di finanza di progetto, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità, nonché gli altri contratti stipulati dalla pubblica amministrazione con operatori economici privati che abbiano i contenuti di cui al comma 1 e siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela (…)";*

l'affidamento in concessione di lavori e servizi può avvenire su iniziativa privata ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023, che disciplina le procedure di affidamento nella finanza di progetto;

il Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale, approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.186 del 2023, dispone all'art. 11 comma 1 che "*la gestione degli impianti sportivi può essere affidata anche in forma di partenariato pubblico privato come previsto dal Codice dei contratti pubblici e della normativa in materia di impiantistica sportiva*".

**CONSIDERATO CHE**

in data 15.03.2023, con note prott. EA/2679 e EA/2680, e successiva nota integrativa, prot. QA/35474 del 17.07.2023, è stata presentata al Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda una Proposta di Partenariato Pubblico di iniziativa privata ai sensi dell'ex art. 183, co. 15 del D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii., "Finanza di Progetto", relativa alla realizzazione dei lavori di Ristrutturazione e Ammodernamento e successiva Gestione dell'Impianto Sportivo di proprietà di Roma Capitale denominato "SIS 5-8 - Centro Sportivo natatorio Azzurra 7", sito in via Manduria, n.21 da parte della Società Azzurra 8 Nuoto S.S.D. a r.l., comprensivo di Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, Piano Economico Finanziario e Schema di convenzione;

ai fini dell'istruttoria è stata indetta, con prot. QA/2023/40647 del 10.08.2023 una Conferenza dei Servizi Preliminare, ex art. 14, co. 3 della L. 241/1990 e ss.mm.ii, dei cui esiti è stato dato atto con Determinazione Dirigenziale rep. n. QA/361/2023 del 29/09/2023;

nel merito degli aspetti tecnici, il progetto, adeguato alle prescrizioni e alle indicazioni fornite ad esito della Conferenza dei Servizi, e ripresentato con i prot. QA/81173 e QA/81370 del 28.12.2023 e successiva pec, prot. QA 81176 del 28.12.2023 e prot. QA/20339 del 18.03.2024, è stato sottoposto a verifica, come da Verbale prot. QA 22623 del 21.03.2024, e alla validazione, di cui al Verbale prot. QA 22939 del 21.03.2024, ed è stato approvato in linea tecnica con Determinazione Dirigenziale Rep. QA 151 del 21.03.2024;

dal punto di vista economico finanziario, la proposta prevede, a fronte di un investimento lavori di € 1.554.227,42, un periodo di rientro nella fase gestionale di 25 anni, oltre 1 anno per la realizzazione dell'opera;

il Dirigente della U.O Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva, quale Responsabile Unico del Progetto, ha redatto in data 28.12.2023, con prot. QA 81294, il Rapporto-Verbale di Verifica della Proposta di Partenariato presentata, ai sensi dell'art. 175, comma 2 del D. Lgs 36/2023,valutando l'idoneità del progetto ad essere finanziato con risorse private, le condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, l' efficiente allocazione del rischio operativo, la capacità di generare soluzioni innovative, nonché la capacità di indebitamento dell'ente e la disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale, verificando, inoltre, l'adeguatezza della proposta di partenariato pubblico privato, comparandola con le tradizionali modalità di gestione dei servizi sportivi e degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, definendo, pertanto, la soluzione del partenariato pubblico privato come maggiormente vantaggiosa in considerazione del complesso degli elementi sopra richiamati e meglio dettagliati nella relazione in atti, anche ad esito della *Value for Money* trasmessa dalla società in house "Risorse per Roma S.r.l.", con prot. QA 80292 del 22.12.2023;

è stata verificata la corretta allocazione dei rischi per il mantenimento in capo al Concessionario dei rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità;

con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 101 del 04.04.2024:

- è stato dichiarato che la suddetta proposta di "Project Financing" è diretta a realizzare "interessi meritevoli di tutela", ai sensi dell'art. 174, co. 3 del D. Lgs. 36/2023, ricorrendo i presupposti di cui al co. 1 del medesimo articolo;
- si è preso atto della valutazione positiva di fattibilità della proposta relativa alla realizzazione in concessione di lavori e servizi in "Project Financing" ad iniziativa privata ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 avente ad oggetto la "Progettazione Esecutiva, l'Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva gestione dell'Impianto Sportivo esistente, denominato SIS 5-8 - Centro Sportivo natatorio Azzurra 7", sito in via Manduria, n. 21, di proprietà di Roma Capitale e di competenza del Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda, promossa dalla Società "AZZURRA 8 NUOTO S.S.D. a R.L.," approvata con Determinazione Dirigenziale n. QA/151 del 21.03.2024;
- si è dato atto che non è previsto alcun contributo pubblico pagato dall'Ente concedente al soggetto proponente;
- è stato approvato, ai fini dell'inserimento nel Programma triennale dei LL.PP, quale allegato al Bilancio di previsione 2024-2026, il Progetto di fattibilità tecnico – economica;
- si è dato mandato al Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda - Direzione Sport - U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva, di predisporre gli atti della procedura di gara, in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023, per l'aggiudicazione del contratto di partenariato pubblico privato in oggetto, all'esito dell'inserimento dell'opera nella programmazione triennale dei lavori pubblici, per l'importo complessivo pari ad € 1.554.227.42, interamente finanziata con capitali privati.

con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 69 del 31.07.2024 è stata approvata la variazione di Bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e il Documento Unico di Programmazione 2024-2026, nel quale risulta inserita l'opera di cui trattasi: Opera PTS2024040 Anno 2024 - CUP J87D24000070005 - CUI S02438750586202300389;

il D. Lgs. n.36 del 31.03.2023 è stato, nel frattempo, integrato e modificato con il Decreto Legislativo n.209 del 31.12.2024 (detto "Decreto Correttivo"); l'art.193 "Procedura di Affidamento" del Titolo IV "La finanza di progetto" del Codice dei Contratti in particolare è stato completamento sostituito dal testo dell'art. 57 del D.Lgs. n.209/2024;

Ai sensi dell'art. 225 bis, recante ulteriori disposizioni transitorie, le disposizioni di cui al riformato articolo 193, non si applicano ai procedimenti di finanza di progetto in corso alla medesima data.

**Dato atto che:**

La Proposta di Finanza di Progetto, promossa dal Proponente "AZZURRA 8 NUOTO S.S.D. a R.L.," ed approvata con la Deliberazione di Assemblea Capitolina n.101/2024 è composta dagli elaborati di cui all'elenco allegato al provvedimento,

ed in particolare dal Progetto di Fattibilità Economico-Finanziaria, Piano Economico Finanziario (PEF) Asseverato, Elaborato caratteristiche tecniche del servizio e della gestione e Schema di Contratto – Convenzione;

essa prevede in particolare l'esecuzione in concessione delle seguenti attività:

1. la progettazione esecutiva dell'intervento di riqualificazione e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento dell'impianto sportivo di Via Manduria n.21 - Roma, riconducibili ad interventi di categoria RE2, che sostanzialmente prevedono:
   - la redistribuzione funzionale degli spazi interni;
   - il miglioramento dell'accessibilità degli spazi e la realizzazione di una nuova vasca nuoto dedicata alle persone con disabilità;
   - intervento di sostituzione della copertura (compresa la struttura) dell'area adibita a piscina con un'altra di tipologia apribile;
   - interventi puntuali di adeguamento strutturale;
   - adeguamento degli impianti esistenti con l'installazione di impianti tecnologici a fonti rinnovabili e interventi puntuali legati ai principi di sostenibilità;
   - adeguamento del numero dei parcheggi alle prescrizioni vigenti;
   - demolizione dei manufatti abusivi e mantenimento della SUL originaria, come indicati nel progetto per un importo complessivo dell'intervento pari ad € 1.554.227,42, come desunto dal Quadro Economico allegato al progetto, interamente a carico del soggetto privato;
2. il successivo servizio di gestione dell'impianto sportivo capitolino di Via Manduria n.21.

Le principali caratteristiche della Proposta approvata con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 101 del 04.04.2024 possono così riassumersi:

- la durata della concessione è stabilita in 26 (ventisei) anni, decorrenti dalla data di formale sottoscrizione del contratto di concessione, di cui 1 anno per la predisposizione del progetto esecutivo e la realizzazione dei lavori e i successivi 25 anni, a partire dalla data del collaudo lavori, per il servizio di gestione dell'Impianto Sportivo;
- il valore totale stimato della concessione, determinato sulla base del totale dei ricavi della Concessione risultanti dal PEF asseverato, è pari a € 15.433.614,00 (Euro quindicimilioniquattrocentotrentatremilaseicentoquattordici/00) al netto dell'IVA e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze, ai sensi dell'art. 179, co. 1, del Codice;
- l'importo complessivo degli investimenti per la realizzazione dell'opera è pari a € 1.554.227,42, di cui oneri per la sicurezza da interferenze pari a € 60.500,00, al netto di IVA e altri oneri di legge;
- il costo totale della manodopera, come desunto nel PEF, è pari a € 6.998.559,00 per tutte le 26 annualità in cui si articola la durata della Concessione;
- il PEF del Proponente non prevede la corresponsione del canone in favore dell'Amministrazione, ponendolo ad un importo pari a € 0,00 (Euro zero);

**Per tutto quanto sopra,**

occorre dare seguito al mandato ricevuto dalla Giunta Capitolina con la Deliberazione n.101 del 04.04.2024, predisponendo gli atti della procedura di gara in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023, per l'aggiudicazione del contratto di partenariato pubblico privato in oggetto;

ai sensi dell'art. 17, co. 1, del D. Lgs. 36/2023, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici le stazioni appaltanti e gli enti concedenti, con apposito atto, adottano la decisione di contrarre individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte;

in conformità con quanto disposto dall'art. 15 del D. Lgs. 36/2023 il Responsabile Unico del Progetto è individuato nel Dirigente pro tempore della U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva ing. Sara Lo Cacciato;

ai sensi dell'art.193 del D.lgs. n.36/2023, il progetto di fattibilità tecnica economica insieme agli altri elaborati della proposta approvati con la Del. G.C. n.101 del 04.04.2024 sono posti a base di gara;

si è reso necessario, tuttavia, adeguare i contenuti dello Schema di Contratto-Convezione predisposto dal Proponente, per l'adeguamento del medesimo alla normativa vigente;

l'Ufficio ha predisposto, pertanto, l'ulteriore documentazione da porre a base di gara e composta da:

- Schema di Contratto di Partenariato Pubblico Privato (convenzione) aggiornato;
- Matrice dei Rischi;
- Tabella Criteri di valutazione offerta tecnica;

allegata al presente provvedimento, di cui costituiscono parti integranti e sostanziali;

la gara verrà gestita dalla U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva - Direzione Sport del Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda, avvalendosi, con il supporto del Dipartimento Centrale Appalti, della piattaforma telematica e-procurement denominata "Tutto Gare" ai sensi dell'art.25 del Codice;

ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 36/2023, la presente procedura non è stata suddivisa in lotti in quanto l'unitarietà della struttura da gestire non consente la suddivisione della concessione in lotti funzionali;

l'affidamento del contratto di partenariato avverrà tramite una procedura di gara aperta ai sensi dell'art.71 e art.180 del D.Lgs. n.36/2023, che sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo ai sensi dell'art. 193 c.8 del Codice dei Contratti e così articolata:

- massimo punteggio attribuibile all'offerta tecnica: 85 punti;
- massimo punteggio attribuibile all'offerta economica: 15 punti;

per quanto riguarda l'offerta tecnica, i concorrenti dovranno predisporre una Proposta progettuale che dovrà contenere, tra l'altro, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico-economica posto a base di gara e un Progetto gestionale contenente le specifiche delle caratteristiche e del servizio;

il punteggio delle offerte è attribuito sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione come definiti nella Tabella dei Criteri di Valutazione dell'offerta tecnica;

l'assegnazione dei coefficienti da applicare agli elementi qualitativi costituenti il valore tecnico dell'offerta sarà effettuata secondo il seguente metodo: la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in funzione dei "livelli di valutazione";

come parametro di riferimento, per la presentazione dell'offerta economica a rialzo percentuale viene stabilito un importo del canone annuo a base di gara, da corrispondere all'Amministrazione Capitolina, pari a € 1.000,00;

tale valore del canone di € 1.000,00, anche se diverso dal valore zero indicato dal proponente nel PEF a base di gara, non ne altera l'equilibrio economico finanziario;

l'offerta economica dovrà essere corredata anche da un Piano Economico Finanziario asseverato, come indicato nella Linea Guida Anac n. 9 "*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*", nonché da eventuali modifiche allo schema di convenzione posto a base di gara;

per quanto riguarda l'offerta economica è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero a uno, calcolato tramite una Formula con Interpolazione Lineare basata sul rialzo percentuale formulato dal concorrente e il rialzo percentuale massimo offerto;

ai fini della valutazione delle offerte, i punteggi saranno espressi con tre cifre decimali e l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con il metodo aggregativo compensatore in quanto, essendo di facile ed

intuibile applicazione, riduce ragionevolmente i margini di errore e consente di aggregare, in un'unica formula, la sommatoria dei coefficienti attribuiti a diversi elementi di valutazione (tecnici ed economici), ponderati in funzione del relativo punteggio;

al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, qualora il Concorrente che ha ottenuto il punteggio tecnico più alto in relazione al singolo criterio/sub-criterio non abbia ottenuto il punteggio massimo attribuibile non si procederà alla riparametrazione (c.d. prima riparametrazione);

qualora il concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo tecnico più alto, non abbia ottenuto il punteggio massimo attribuibile all'offerta tecnica, non si procederà alla riparametrazione finalizzata ad attribuire l'intero punteggio tecnico complessivo previsto nella Documentazione di Gara;

dalla sommatoria dei punteggi tecnici e di quelli economici sarà definita la graduatoria ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa; nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il Concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica;

nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, per individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria, si procederà alla richiesta dell'offerta migliorativa. In caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio in modalità informatica, mediante l'apposita funzionalità della Piattaforma "TuttoGare";

ai sensi dell'art. 93, co. 1 del Codice, il RUP potrà avvalersi dell'ausilio della Commissione giudicatrice per la valutazione della sostenibilità economico/finanziaria dell'offerta complessivamente intesa del concorrente cui la commissione giudicatrice medesima propone l'aggiudicazione;

alla scadenza del termine di presentazione delle domande sarà costituito un seggio di gara per la valutazione della documentazione amministrativa;

con successiva Determinazione Dirigenziale sarà nominata la Commissione giudicatrice composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto come di seguito indicati:

1 Presidente estratto dall'Albo Presidenti (Dirigenti): Dirigente Tecnico;

1 Commissario estratto dall'Albo dei Commissari ingegneri: Ingegnere;

1 Commissario estratto dall'Albo Commissari Economici - Funzionario Economico – Finanziario: Funzionario;

la durata della concessione, stabilita in anni 25, è fissa, salvo riequilibrio ai sensi dell'art. 192, co. 1 del Codice, fermo restando le disposizioni di cui all'art. 6 del Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale, approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 186 del 11 dicembre 2023;

nell'ambito della presente Procedura di Gara, stante l'importanza del servizio offerto anche in considerazione dell'allocazione dell'impianto, i concorrenti, compreso il proponente, devono essere in possesso dei requisiti generali, ex art. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, e dei requisiti speciali di seguito elencati:

- con riguardo al professionista che svolge le attività di progettazione, l'iscrizione agli appositi Albi professionali previsti per l'esercizio dell'attività oggetto di appalto del soggetto personalmente responsabile dell'incarico;
- con riguardo all'esecuzione dei lavori, il possesso di adeguata Attestazione di qualificazione SOA, per la seguente categoria di opera: OG 1 – classifica III e OG 11 classifica II. Le imprese devono possedere inoltre il sistema di qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, ad esclusione delle categorie I e II;
- relativamente alla gestione del servizio, come requisito di idoneità professionale è richiesta l'iscrizione nel Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle imprese artigiane per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara; in merito alle Associazioni Sportive Dilettantistiche («ASD») e alle Società Sportive Dilettantistiche («SSD»), iscrizione nel "Registro Nazionale delle Associazioni e delle Società Sportive Dilettantistiche" istituito dal Comitato Olimpico Nazionale Italiano (CONI) per il riconoscimento a fini sportivi delle ASD e delle SSD.

È richiesto inoltre il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria, consistenti nel fatturato globale, maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti a quello di indizione della procedura per un importo non inferiore

a € 156.000,00 pari a circa l'1% del valore complessivo della concessione. Tale valore soddisfa inoltre quanto previsto all'art. 33 "requisiti del concessionario" c.1 lett. a) dell'Allegato II.12 del Codice dei Contratti, ovvero il valore del fatturato non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento. Il fatturato richiesto è da ritenersi congruo e determinato al fine di garantire la massima partecipazione con riferimento alle micro, piccole e medie imprese e alle caratteristiche dell'impianto. Come requisito di capacità tecnica e professionale è richiesto di aver eseguito negli ultimi dieci anni dalla data di indizione della procedura di gara contratti analoghi a quello in affidamento, anche a favore di soggetti privati, aventi ad oggetto attività rientranti nel codice CPV 92610000-0 (servizi di gestione impianti sportivi);

la configurazione giuridica del proponente può essere modificata e integrata sino alla data di scadenza della presentazione delle offerte;

ai sensi dell'art. 193, co. 10 e art. 106, co. 1 del Codice, l'offerta è corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria pari al 1% (uno percento) del valore della concessione e precisamente di importo pari ad € 154.336,14 (centocinquantaquattromilatrecentotrentasei/14); l'importo della garanzia è stato ridotto dal 2% all'1% per renderla proporzionata e adeguata alla natura delle prestazioni oggetto dell'affidamento.

la valutazione della sostenibilità economico/finanziaria dell'offerta complessivamente intesa si sostanzia nella verifica della congruità, serietà, sostenibilità economico-finanziaria, e realizzabilità della stessa con l'analisi delle risultanze del piano economico finanziario e della relativa "Relazione illustrativa" presentato dal concorrente in sede di offerta economica con riferimento all'analisi dei relativi costi da parte del concorrente medesimo;

si procede a verificare la sostenibilità economico/finanziaria della prima migliore offerta;

qualora tale offerta risulti non sostenibile, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta sostenibile; è facoltà della Stazione Appaltante procedere contemporaneamente alla verifica di sostenibilità delle offerte posizionate utilmente in graduatoria;

la proposta di aggiudicazione è eventualmente confermata dal RUP al termine del relativo procedimento relativo alla verifica della sostenibilità economico finanziaria;

qualora nessuna offerta risulti sostenibile, conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione;

ai sensi dell'art. 194 del Codice, l'aggiudicatario è obbligato a costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile con un ammontare minimo del capitale sociale della società di € 10.000,00 (Euro diecimila/00). In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata, a pena di esclusione, la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto;

a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del Contratto (progettazione, esecuzione lavori e gestione dell'impianto sportivo) e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, il Concessionario è tenuto a rilasciare nei confronti del Concedente le garanzie e polizze di cui all'art. 117 del Codice nelle modalità disciplinate nello Schema di Convenzione;

il Concessionario è tenuto ad integrare le suddette cauzioni ogniqualvolta esse vengano meno, in tutto o in parte;

sono esclusi dalla partecipazione di bandi o aggiudicazioni di impianti sportivi gli operatori economici che abbiano violato il Codice dei contratti pubblici e i Regolamenti capitolini in materia di gestione degli impianti sportivi;

ai sensi dell'Articolo 7 del Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale approvato con DAC n. 186/2023, al fine di garantire e favorire la più ampia diffusione e pluralità di proposte gestionali degli impianti sportivi di Roma Capitale e delle attività in essi proposte, ai soggetti potrà essere affidato in concessione un solo impianto sportivo (anche vietando ipotesi di società la cui proprietà, pur avendo diversa personalità giuridica, può essere ricondotta ad altre già concessionarie);

i soggetti che siano già concessionari di uno o più impianti sportivi capitolini, qualora a seguito della presente procedura pubblica, risultino assegnatari di un ulteriore impianto dovranno, entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione, optare per l'impianto che intendono gestire;

è facoltà della Stazione Appaltante aggiudicare la Procedura di Gara anche in presenza di una sola offerta valida, attesa la necessità di garantire il servizio, considerato essenziale per la sicurezza cittadina;

il periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta è pari a 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta;

non si procede all'aggiudicazione all'offerente che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa qualora

venga accertato che tale offerta non soddisfa gli obblighi di cui all'articolo 95, comma 1, lett. a), del Codice in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'Allegato X della direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio n. 2014/24/UE del 26 febbraio 2014;

nel caso in cui risulti aggiudicatario della Procedura di Gara un Concorrente diverso dal Proponente, il Proponente medesimo può esercitare il "diritto di prelazione" ai sensi dell'art. 193, comma 12, del Codice, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 90, comma 1, del Codice. Qualora eserciti il "diritto di prelazione", il Proponente diviene aggiudicatario della Concessione. In tal caso, il Proponente deve dichiarare di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dal Concorrente risultato Aggiudicatario.

Se il proponente non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.

Se il proponente esercita il diritto di prelazione, l'originario aggiudicatario ha il diritto al pagamento al pagamento dell'importo delle spese documentate effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5 per cento del valore dell'investimento;

per la presente concessione, con successivo provvedimento sarà nominato un DEC, quale soggetto diverso dal RUP, ai sensi dell'articolo 114 del Codice dei Contratti Pubblici, che provvederà al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione del contratto stipulato da Roma Capitale assicurando la regolare esecuzione da parte dell'esecutore nei tempi stabiliti ed in conformità alle prescrizioni contenute nei documenti contrattuali e nelle condizioni offerte in sede di aggiudicazione;

con successivo provvedimento sarà avviato l'iter per il conferimento degli incarichi per gli Incentivi per le Funzioni Tecniche ai sensi del art. 45 del Dlgs. 36/2023 e dell'Allegato I.10 del Codice ed in conformità al Regolamento degli Incentivi per Funzioni Tecniche di Roma Capitale, già previsti all'interno del quadro Economico in relazione al solo importo dell'opera;

il prospetto del calcolo degli incentivi del valore complessivo della concessione è il seguente:

| Calcolo Incentivi Funzioni Tecniche per Fasce Economiche Gara in base all'art. 11 del Regolamento approvato con DGC n. 255 del 18/07/2024 | | | |
|---|---|---|---|
| da | a | % INCENTIVO | Importo incentivo |
| 500.000,00 € | 750.000,00 € | 2,00% | 15.000,00 € |
| 750.000,01 € | 1.500.000,00 € | 1,50% | 11.250,00 € |
| 1.500.000,01 € | 5.000.000,00 € | 1,00% | 35.000,00 € |
| 5.000.000,01 € | 15.433.614,00 | 0,50% | 52.168,07 € |
| TOTALE | | | 113.418,07 € |

è ammesso il subappalto;

è fatto divieto di sub-concedere o far comunque gestire a terzi l'impianto sportivo oggetto del contratto, pena la risoluzione del contratto stesso, salvo quanto stabilito successivamente;

nel corso dell'esecuzione la Stazione Appaltante, nell'ambito della verifica di conformità si riserva di effettuare anche controlli a campione (anche senza preavviso) sulla effettiva esecuzione e sulla regolarità delle prestazioni offerte anche con riferimento ai contenuti prestazionali migliorativi offerti, pena l'applicazione delle relative penali, clausole risolutive espresse ovvero decadenza secondo quanto indicato nello schema di convenzione;

l'aggiudicatario nello svolgimento del servizio di pulizia dell'impianto dovrà:

(i) adottare tutti gli accorgimenti a tutela dell'ambiente;

(ii) razionalizzare l'uso dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento;

(iii) conferire i rifiuti in modo differenziato secondo le modalità di raccolta adottate da Roma Capitale;

(iv) usare i prodotti a basso impatto ambientale conformi a quanto stabilito dal vigente decreto del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 29 gennaio 2021 e s.m.i..

l'operatore economico dovrà accettare, senza condizione o riserva tutte le norme e disposizioni attinenti i criteri ambientali minimi, laddove applicabili, anche se non espressamente indicati negli atti di gara e quelli che saranno adottati nel corso della durata della concessione, e a fornire tutte le informazioni utili a comprova del rispetto degli adempimenti;

la stipula del contratto dovrà aver luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. n. 36/2023, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario purché comunque giustificato dall'interesse alla sollecita esecuzione del contratto;

il concessionario, a decorrere dal primo anno di avvio della concessione, con periodicità mensile corrisponderà all'Amministrazione il canone pari all'importo indicato dal medesimo nella sua offerta economica, sulla base del rialzo offerto rispetto al canone annuo posto a base di gara pari a € 1.000,00 oltre IVA;

ai fini della adozione da parte della Direzione del Dipartimento Centrale Appalti della successiva determinazione dirigenziale di indizione gara, occorre approvare i relativi atti di competenza;

il Dipartimento Centrale Appalti – Direzione Servizi procederà ad espletare le relative operazioni di indizione in conformità alla vigente normativa;

per quanto sopra espresso, si ritiene opportuno approvare la documentazione posta a base di gara, articolata in tutti gli elementi costituitivi, relativa all' affidamento in concessione del servizio di Progettazione Esecutiva, Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva Gestione dell'impianto sportivo capitolino sito in via Manduria n. 21, per un valore della concessione stimato in € 15.433.614,00 al netto dell'IVA;

l'Amministrazione, una volta stipulato validamente il relativo contratto di concessione di servizi, si riserva la facoltà di esercitare il diritto di recesso in qualsiasi tempo dal contratto medesimo, ai sensi dell'articolo 123 del D. Lgs. N. 36/2023 e secondo le modalità di cui all'art. 1, comma 13 del suddetto D. L. n. 95/2012;

si provvederà alla pubblicazione della documentazione relativa alla presente procedura all'Albo Pretorio on-line, sul sito Dipartimentale e attraverso la piattaforma ANAC per la pubblicità legale, come indicato nell'art.27 del D.lgs. 36/2023, per almeno 40 giorni;

in conformità al vigente Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 – Sottosezione 2.3) ed alla circolare del Segretario Generale n. RC/19144 del 26 maggio 2017, si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990, degli artt. 6, comma 2 e 7 del D.P.R. n. 62/2013;

Visto:

il Decreto Legislativo n. 36 del 2023 e ss.mm.ii.;

il D.Lgs.267/2000 e ss.mm.ii – T.U.E.L.;

lo Statuto di Roma Capitale;

il Regolamento per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi di proprietà di Roma Capitale approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 186/2023.

**DETERMINA**

di nominare in qualità di Responsabile Unico del Procedimento il Dirigente pro tempore della U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica Sportiva l'ing. Sara Lo Cacciato;

di contrarre, ai sensi dell'art. 17 c.1 del D.lgs. n.36/2023, per l'affidamento in concessione, tramite Finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.lgs. n.36/2023, del servizio di Progettazione Esecutiva, Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva Gestione dell'impianto sportivo capitolino sito in via Manduria n. 21 - Municipio V (SIS 5.8), ricorrendo a procedura aperta, avvalendosi della piattaforma telematica di e-procurement denominata "TuttoGare";

di approvare la documentazione di gara per l'affidamento in concessione del servizio di Progettazione Esecutiva, l'Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva Gestione dell'impianto sportivo capitolino sito in via Manduria n.21 – Municipio V (SIS 5.8), di seguito elencata:

01_ Progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) approvato con Del. G.C. n. 101/2024;

02_Piano economico-finanziario a base di gara;

03_Schema di convenzione;

04_Matrice dei rischi;

05_Criteri di Valutazione offerta tecnica;

06_ Caratteristiche tecniche del servizio e della gestione;

allegati al presente provvedimento, di cui costituiscono parti integranti e sostanziali;

di approvare tutti gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte, come specificato in premessa;

di prevedere che la procedura di gara aperta sarà aggiudicata con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi degli articoli 71, 108 comma 2 e 182 del codice dei contratti per l'affidamento in concessione del servizio di Progettazione Esecutiva, l'Esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed ammodernamento e successiva Gestione dell'impianto sportivo capitolino sito in via Manduria n.21 – Municipio V (SIS 5.8);

di dare atto che la durata della concessione è stabilita in 26 (ventisei) anni, decorrenti dalla data di formale sottoscrizione del contratto di concessione, di cui 1 anno per la predisposizione del progetto esecutivo e la realizzazione dei lavori e i successivi 25 anni, a partire dalla data del collaudo lavori, per il servizio di gestione dell'Impianto Sportivo;

di dare atto che l'importo complessivo degli investimenti, con oneri a totale carico del concessionario, è pari a € 1.554.227,42;

di dare atto che il valore stimato della concessione, ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. n. 36/2023 è pari a € 15.433.614,00 (Euro quindicimilioniquattrocentotrentatremilaseicentoquattordici/00) al netto dell'IVA;

di individuare i profili giuridici della Commissione giudicatrice, che sarà nominata con successiva determinazione dirigenziale, come di seguito indicati:

- 1 Presidente estratto dall'Albo Presidenti (Dirigenti): Dirigente Tecnico;

- 1 Commissario estratto dall'Albo dei Commissari ingegneri: Ingegnere;

- 1 Commissario estratto dall'Albo Commissari Economici - Funzionario Economico – Finanziario: Funzionario;

di dare atto che, con successivo provvedimento sarà nominato un DEC, quale soggetto diverso dal RUP, ai sensi dell'articolo 114 del D. Lgs. 36/2023;

di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del Portale istituzionale di Roma Capitale, ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii;

di dare atto che la presente procedura di gara è impegnativa per gli operatori economici partecipanti, ma non per l'Amministrazione fino a quando non saranno perfezionati i successivi atti formali di aggiudicazione, secondo le vigenti disposizioni normative;

di dare atto che, nel caso in cui risulti aggiudicatario della Procedura di Gara un Concorrente diverso dal Proponente, il Proponente medesimo può esercitare il "diritto di prelazione" ai sensi dell'art. 193, comma 12, del Codice, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 90, comma 1, del Codice. Qualora eserciti il "diritto di prelazione", il Proponente diviene aggiudicatario della Concessione. In tal caso, il Proponente deve dichiarare di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dal Concorrente risultato Aggiudicatario;

di dare atto che, se il proponente non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara;

di dare atto che, se il proponente esercita il diritto di prelazione, l'originario aggiudicatario ha il diritto al pagamento al pagamento dell'importo delle spese documentate effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti del 2,5 per cento del valore dell'investimento;

di dare atto che l'Amministrazione, una volta stipulato validamente il relativo contratto di concessione di servizi, si riserva la facoltà di esercitare il diritto di recesso in qualsiasi tempo dal contratto medesimo, ai sensi dell'art. 123 del D. Lgs. 36/2023;

di dare atto che il canone annuo, determinato dal rialzo presentato in gara, da corrispondere all'Amministrazione per la Concessione, a partire dal primo anno di affidamento in concessione del servizio sarà soggetto alla rivalutazione annuale, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) ovvero in base a diverso indice che l'ISTAT dovesse adottare in attuazione di Direttive Comunitarie nonché in coerenza con quanto previsto dall'art. 60, comma 3, del Codice e dall'art. 5 del Regolamento Comunale. Il pagamento del canone di cui al comma 1 dovrà essere effettuato entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, come esplicitato dall'art. 14, comma 1, lett. e), del Regolamento Comunale;

di dare atto che con successivo provvedimento sarà avviato l'iter per il conferimento degli incarichi per gli Incentivi per le Funzioni Tecniche ai sensi del art. 45 del Dlgs. 36/2023 e dell'Allegato I.10 del Codice ed in conformità al Regolamento degli Incentivi per Funzioni Tecniche di Roma Capitale, già previsti all'interno del quadro Economico al solo importo dell'opera;

di dare atto che il prospetto del calcolo degli incentivi del valore complessivo della concessione è il seguente:

| Calcolo Incentivi Funzioni Tecniche per Fasce Economiche Gara in base all'art. 11 del Regolamento approvato con DGC n. 255 del 18/07/2024 | | | |
|---|---|---|---|
| da | a | % INCENTIVO | Importo incentivo |
| 500.000,00 € | 750.000,00 € | 2,00% | 15.000,00 € |
| 750.000,01 € | 1.500.000,00 € | 1,50% | 11.250,00 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.500.000,01 € | 5.000.000,00 € | 1,00% | 35.000,00 € |
| 5.000.000,01 € | 15.433.614,00 | 0,50% | 52.168,07 € |
| TOTALE | | | 113.418,07 € |

il canone sarà corrisposto dall'operatore economico concessionario del servizio di che trattasi e, a seguito dell'aggiudicazione, la relativa entrata sarà accertata sui bilanci di competenza, sul capitolo di entrata 3100367/170 p.f. E3.01.03.01.003.0IPC sul centro di responsabilità 0SS a valere sulle annualità di bilancio per 26 annualità dalla data della formale consegna dell'Impianto Sportivo;

di dare atto che con successivo provvedimento si procederà ad impegnare, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 163 c. 5 lett. a) del TUEL (spese tassativamente regolate dalla legge), il contributo a favore di ANAC Autorità Nazionale Anticorruzione da parte della stazione appaltante pari a € 880,00 (euro ottocentoottanta/00), che sarà versato nelle modalità indicate in successiva Determinazione Dirigenziale, e che verrà impegnato sul centro di responsabilità 0SS capitolo/articolo 1303915/915 p.f. U.1.03.02.99.999.0AVL;

in conformità al vigente PIAO ed alla circolare del Segretario Generale n. RC/19144 del 26 maggio 2017, si attesta, per quanto di competenza l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990, degli artt. 6, comma 2 e 7 del D.P.R. n. 62/2013;

ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'art. 147-bis, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento comunale sul sistema integrato dei controlli interni, si attesta la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

**IL DIRETTORE**

**SARA LO CACCIATO**

ROMA

Elenco allegati

| DESCRIZIONE |
| --- |
| Allegati_DD a contrarre Manduria.zip |